FLASH INFO

SNPI

PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1960

OCTOBRE 2014

LES DÉTECTEURS DE FUMÉE NORMALISÉS
Obligation d'installation

Au plus tard le 8 mars 2015, tous les logements devront être équipés d'au moins un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF).

Le champ d'application

Tous les logements quels qu'ils soient, en construction ou existants, en maison individuelle ou en habitation collective, vides ou meublés, résidence principale ou secondaire, saisonniers ou logement de fonction… sont concernés.

L'installation

L'obligation d'installer au moins un détecteur normalisé dans le logement incombe à son propriétaire.

- Lors de chaque mise en location à compter du 8 mars 2015, le bailleur devra s'assurer du bon fonctionnement du détecteur lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée. Nous recommandons d'en faire mention dans l'état des lieux et de remettre au locataire la notice d'installation et de maintenance livrée avec chaque DAAF certifié NF.
- Pour les logements occupés au 8 mars 2015, l'obligation d'installation du dispositif faite au propriétaire pourra être satisfaite soit par la fourniture d'un DAAF au locataire en place, soit par le remboursement au locataire de l'achat du dispositif.

  Conseils pratiques

  - En cas de fourniture du DAAF par le bailleur à son locataire, ce dernier devra dûment signer une attestation indiquant qu'il lui a été expressément remis à une date précise et qu'il s'engage à installer le détecteur, dégageant ainsi la responsabilité du bailleur en la matière.
  - En cas de remboursement du détecteur, la facture d'achat sera exigée par le bailleur ainsi qu'une attestation d'installation signée par le locataire.

Si le locataire refuse la fourniture du DAAF ou de justifier l'achat du dispositif, le bailleur devra assurer l'installation, prouver qu'il a prévenu son locataire et qu'il l'a mis en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception d'ouvrir la porte afin qu'il puisse remplir son obligation d'installation.

En cas d'opposition persistante de la part du locataire, le tribunal d'instance pourra être saisi par voie d'injonction de faire.

L'entretien

L'occupant du logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veillera à l'entretien et au bon fonctionnement du dispositif. Il devra également assurer son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Ainsi, l'occupant s'assure de la mise sous tension du détecteur en vérifiant que le voyant prévu à cet effet est allumé et, en tant que de besoin, remplace les piles lorsque le signal de défaut de batterie est émis. Il procède également au test régulier du détecteur.

L'exception

Attention, cette obligation d'installer et d'entretenir le détecteur de fumée **incombe au propriétaire** non occupant et non au locataire **pour les locations meublées**, les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction.

Il est dès lors à conseiller pour une location meublée en cours au 8 mars 2015 de faire effectuer l'installation par le propriétaire ou pour son compte.

Le détecteur normalisé

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

Au moins un détecteur de fumée normalisé est installé dans chaque logement de préférence dans la circulation ou dégagement desservant les chambres. Le détecteur est fixé solidement en partie supérieure, à proximité du point le plus haut et à distance des autres parois ainsi que des sources de vapeur.

Le détecteur de fumée doit :

- comporter un indicateur de mise sous tension ;
- être alimenté par piles, batteries incorporées ou sur secteur ; dans le cas où la batterie est remplaçable par l'utilisateur, sa durée minimale de fonctionnement est d'un an ;
- comporter un signal visuel, mécanique ou sonore, indépendant d'une source d'alimentation, indiquant l'absence de batteries ou piles ;
- émettre un signal d'alarme d'un niveau sonore d'au moins 85 dB(A) à 3 mètres ;
- émettre un signal de défaut sonore, différent de la tonalité de l'alarme, signalant la perte de capacité d'alimentation du détecteur ;
- comporter les informations suivantes, marquées de manière indélébile : nom ou marque et adresse du fabricant ou du fournisseur ; le numéro et la date de la norme à laquelle se conforme le détecteur ; la date de fabrication ou le numéro du lot ; le type de batterie à utiliser ;
- disposer d'informations fournies avec le détecteur, comprenant le mode d'emploi pour l'installation, l'entretien et le contrôle du détecteur, particulièrement les instructions concernant les éléments devant être régulièrement remplacés.

Les détecteurs utilisant l'ionisation sont interdits.

Il est interdit d'installer des détecteurs autonomes avertisseurs de fumée dans les parties communes des immeubles collectifs d'habitation.

La notification à l'assureur

En matière d'assurance, l'occupant du logement, propriétaire occupant ou locataire, notifie cette installation à son assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie. L'assureur pourra éventuellement appliquer à l'occupant du logement une minoration de la prime.

Cette notification se fait par la remise d'une attestation conforme au modèle suivant :

Je soussigné ..... (nom, prénom de l'assuré), détenteur du contrat n° ..... (numéro du contrat de l'assuré) atteste avoir installé un détecteur de fumée normalisé au ..... (adresse de l'assuré) conforme à la norme NF EN 14604.

Les textes applicables :

- Code de la construction et de l'habitation : article L129-8
- Code la construction et de l'habitation : articles R129-12 à R129-15
- Arrêté du 5 février 2013 relatif au détecteur de fumée et à l'application des articles R129-12 à R129-15 du code de la construction et de l'habitation
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (article 3 III)
- Norme NF EN 14604- novembre 2005- Dispositifs d'alarme de fumée

Syndicat National des Professionnels Immobiliers - 26, avenue Victor Hugo 75116 PARIS Tél.: 01 53 64 91 91 Fax : 01 53 64 91 92 email : snpi@snpi.com

PRÉFECTURE DE PARIS N°13.336